

Mehring

# Exklusive Maisonette-Wohnung: Modernes Juwel für anspruchsvolle Wohnträume

Property ID: 24338033

Neuvorstellung



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 415.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 128 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5**

Property ID: 24338033 - 84561 Mehring

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24338033 - 84561 Mehring

## At a glance

Property ID	24338033	Purchase Price	415.000 EUR
Living Space	ca. 128 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Available from	10.12.2024	Condition of property	Like new
Floor	1	Construction method	Solid
Rooms	5	Equipment	Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Bedrooms	3		
Bathrooms	1		
Year of construction	2013		
Type of parking	1 x Car port, 8000 EUR (Sale), 1 x Garage, 12000 EUR (Sale)		

Property ID: 24338033 - 84561 Mehring

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	ELECTRICITY	Final energy consumption	57.65 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	15.03.2031	Energy efficiency class	B
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2011



Property ID: 24338033 - 84561 Mehring

## The property



Property ID: 24338033 - 84561 Mehring

## The property





Property ID: 24338033 - 84561 Mehring

## The property



Property ID: 24338033 - 84561 Mehring

## The property





Property ID: 24338033 - 84561 Mehring

## The property



Property ID: 24338033 - 84561 Mehring

## The property





Property ID: 24338033 - 84561 Mehring

## The property



Property ID: 24338033 - 84561 Mehring

## The property





Property ID: 24338033 - 84561 Mehring

## The property



Property ID: 24338033 - 84561 Mehring

## The property





Property ID: 24338033 - 84561 Mehring

## The property



Property ID: 24338033 - 84561 Mehring

## The property





Property ID: 24338033 - 84561 Mehring

## The property



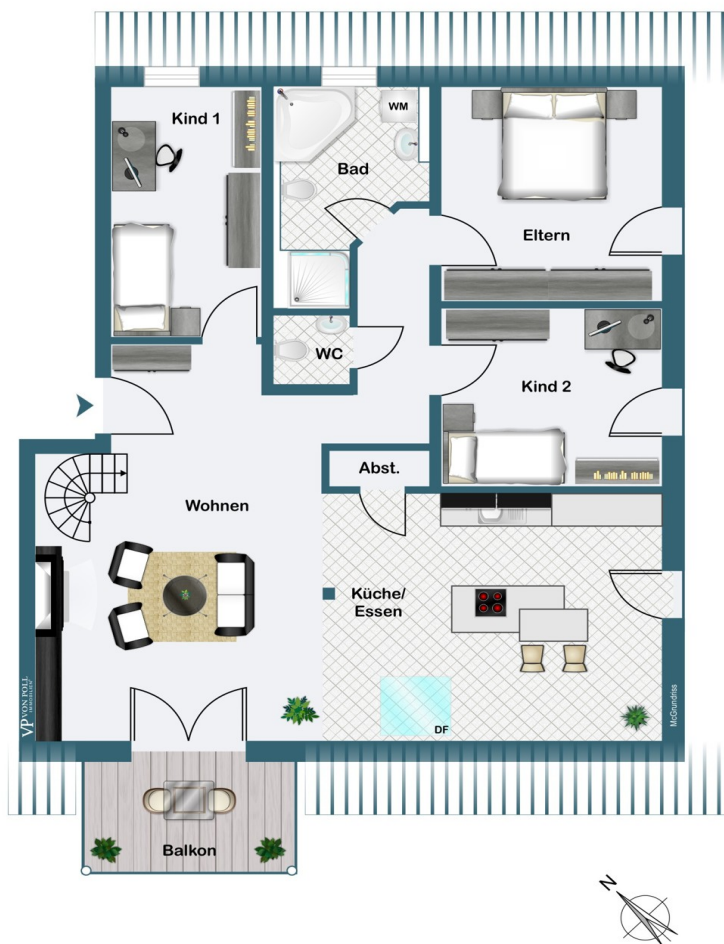
Property ID: 24338033 - 84561 Mehring

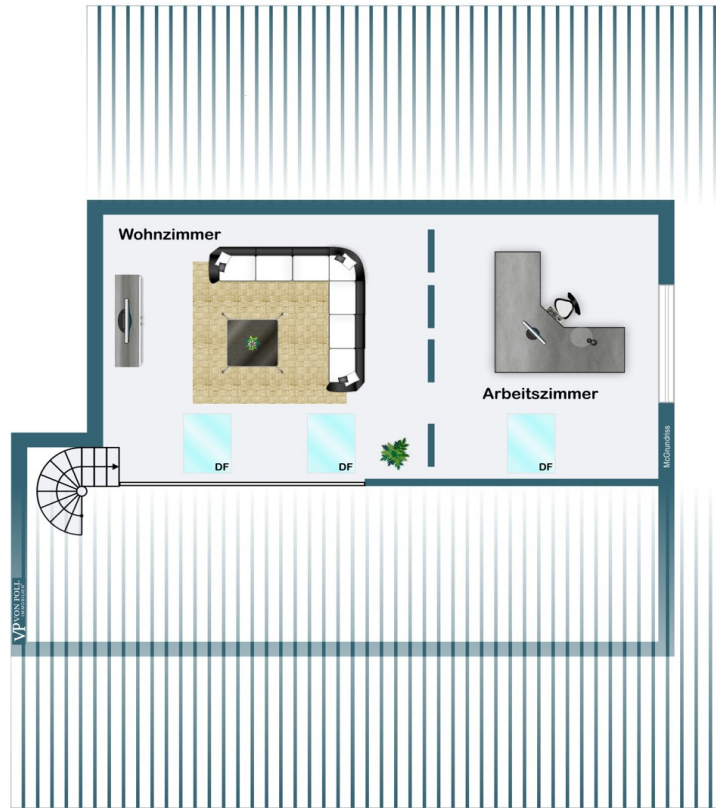
## The property



Property ID: 24338033 - 84561 Mehring

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.



Property ID: 24338033 - 84561 Mehring

## A first impression

Exklusive Maisonette-Wohnung: Modernes Juwel für anspruchsvolle Wohnträume Diese exklusive Maisonette-Wohnung verbindet stilvolles Wohnen auf zwei Ebenen mit modernem Design und behaglichem Wohnkomfort. Im ersten Obergeschoss eines energieeffizienten 4-Familienhauses gelegen, überzeugt die Wohnung durch ihre ruhige Lage am naturnahen Ortsrand von Mehring-Öd. Auf knapp 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit durchdachter Raumaufteilung erfüllt diese Immobilie höchste Ansprüche an Komfort, Stil und Funktionalität. Das Herzstück der Wohnung ist der lichtdurchflutete, ca. 45 m<sup>2</sup> große Bereich für Kochen, Essen und Wohnen. Dieser beeindruckt durch die luftige Raumhöhe, den offenen Sichtdachstuhl, die hochwertige Einbauküche mit Kochinsel inklusive angrenzender Speisekammer sowie den Blick auf die Feuerstelle am stilvollen Kamin. Zeitlos schöne Bodenbeläge und der offene Kamin vor der Natursteinwand verleihen dem Raum eine warme, einladende Atmosphäre, die zum Verweilen einlädt. Das großzügige Elternschlafzimmer, das helle Kinderzimmer, das moderne Badezimmer mit bodengleicher Großraumdusche und Badewanne sowie ein separates Gäste-WC lassen keine Wünsche offen. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein weiteres Zimmer, das als geräumige Ankleide, Büro oder zusätzliches Kinderzimmer für Komfort und Flexibilität sorgt. Der vollständig überdachte Südbalkon bietet eine kleine Oase der Ruhe und lädt zum Entspannen und Genießen ein. Über eine offene Treppe gelangen Sie auf die Galerie bzw. ins Dachgeschoss der Maisonette-Wohnung, das mit knapp 30 m<sup>2</sup> zusätzlichen Freiraum bietet. Der Bereich ist in zwei Zonen unterteilt, und die großen Dachflächenfenster fluten den Raum mit Tageslicht, wodurch eine freundliche Atmosphäre entsteht. Ob als Rückzugsort, Arbeitsbereich oder zusätzlicher Wohnraum – die Gestaltungsmöglichkeiten sind nahezu grenzenlos. Neben der hochwertigen Ausstattung beeindruckt diese Immobilie auch durch ihre nachhaltige Gebäudetechnik. Eine Grundwasserwärmepumpe und eine Solaranlage sorgen für eine umweltfreundliche, kosteneffiziente Beheizung und garantieren niedrige Betriebskosten. Ergänzt wird das Angebot durch einen großen Kellerraum mit eigenem Waschmaschinenanschluss und komfortablem Sockel für Waschmaschine und Trockner. Zur Wohnung gehören eine Garage mit vorgelagertem Stellplatz, zusätzliche Lagerfläche im Dachstuhl der Garage sowie ein praktischer Carport, der direkt an die Garage angrenzt. Diese Maisonette-Wohnung ist die perfekte Symbiose aus modernem Komfort, hochwertiger Ausstattung und stilvoller Architektur. Sie bietet ein privates, ruhiges Umfeld mit vielen Annehmlichkeiten in unmittelbarer Nähe. Ein Zuhause, das durch Stil, Funktionalität und eine exklusive Atmosphäre überzeugt – ideal für anspruchsvolle Bewohner! Interesse geweckt? Im nächsten Schritt bitten wir Sie um eine schriftliche Anfrage (Immobilienportal, Homepage, E-Mail) mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten.

Gerne vereinbaren wir anschließend einen Besichtigungstermin, um gemeinsam mit Ihnen Ihr neues Zuhause zu entdecken. Wir freuen uns auf Ihre Nachricht! Hier geht es zur virtuellen Besichtigungstour (360° Rundgang in der Immobilie):

<https://tour.ogulo.com/kWWA>

Property ID: 24338033 - 84561 Mehring

## All about the location

Mehring ist eine malerische Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Altötting, eingebettet in die reizvolle Landschaft des Alpenvorlandes. Die Gemeinde liegt strategisch günstig zwischen den Städten Burghausen und Altötting, die beide kulturelle, historische und wirtschaftliche Anziehungspunkte der Region sind. Mit einer Entfernung von etwa 100 Kilometern östlich von München und knapp 50 Kilometern nordwestlich von Salzburg bietet Mehring eine ausgezeichnete Anbindung an bedeutende urbane Zentren. Ein Highlight der Umgebung ist die historische Stadt Burghausen, die nur wenige Kilometer von Mehring entfernt liegt. Burghausen ist bekannt für ihre weltlängste Burg, eine beeindruckende Festungsanlage, die sich über eine Länge von 1.051 Metern erstreckt. Diese Burganlage thront majestätisch über der Altstadt und dem Wörhrsee und bietet nicht nur einen faszinierenden Einblick in die Geschichte der Region, sondern auch einen atemberaubenden Panoramablick auf das Umland. Die Burg ist ein bedeutendes Wahrzeichen der Region und zieht jährlich zahlreiche Touristen und Geschichtsinteressierte an. Zusätzlich bietet Burghausen mit seiner charmanten Altstadt, kulturellen Veranstaltungen und lebendigen Kunstszene ein breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten. Die naturnahe Umgebung von Mehring wird durch die Flüsse Inn, Salzach und Alz geprägt. Diese Flüsse und die umgebende Landschaft bieten eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten wie Radfahren, Wandern und Wassersport. Umgeben von sanften Hügeln, dichten Wäldern und weiten Feldern ist Mehring ein idealer Ort für Naturliebhaber und Erholungssuchende. Ob Jogging, Wandern oder gemütliche Spaziergänge – hier findet man Ruhe und Inspiration inmitten unberührter Natur. Dank seiner verkehrsgünstigen Lage ist Mehring über die Bundesstraße B12 sowie das gut ausgebaute regionale Straßennetz problemlos erreichbar. Die Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen wie der Autobahn A94, die München mit Passau verbindet, unterstreicht die Attraktivität der Gemeinde als Wohn- und Wirtschaftsstandort. Darüber hinaus profitieren die Bewohner von der Nähe zu Altötting, einem bekannten Wallfahrtsort, der kulturelle und spirituelle Impulse bietet. Insgesamt zeichnet sich Mehring durch seine harmonische Verbindung von ländlichem Charme, hervorragender Infrastruktur und einer naturnahen Lebensqualität aus.

Property ID: 24338033 - 84561 Mehring

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.3.2031. Endenergieverbrauch beträgt 57.65 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die Energieeffizienzklasse ist B. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 24338033 - 84561 Mehring

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dany-Alexander Kessler

---

Katharinenplatz 8 Mühldorf am Inn  
E-Mail: [muehdorf@von-poll.com](mailto:muehdorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)